דר' גד נתן - D.M.D., שמאי מקרקעין, משפטן - LL.B
שמאי מכריע
שרון גל דרור-שמאית מקרקעין

תאריך: 5/6/2017
מינוי מס': 76-2017
מספרנו: 59-2017

לכב' המבקש:
מר משה מני,
ע"י הגב' ז'נט אמיר, שמאית מקרקעין
דוא"ל: janetamir7@gmail.com

לכב' המשיבה:
ו' מקומית תל אביב - יפו,
ע"י מר יורם ברק, שמאי מקרקעין
דוא"ל: barak-valuer@bezeqint.net

שומה מכרעת

גוש 6920 חלקה 61
רח' השחר 2
תל אביב-יפו

1. <u>המינוי ומטרת השומה</u>

בהתאם לסעיף 14(ב) 1 לתוספת השלישית לחוק התו"ב, מוניתי בתאריך 15.1.2017 ע"י מועצת שמאי המקרקעין לדון בגובה היטל ההשבחה בנכס שבנדון בגין אישור שימוש חורג.

המימוש נעשה בדרך של בקשה להיתר בניה.

1.1. לשם הכנת חוות דעתי בצעתי את הפעולות הבאות:

1.1.1. קיימתי דיון ביום 21.5.2017 ופרוטוקול הדיון נשלח לצדדים.

1.1.2. ערכתי ביקור בנכס וסביבתו ביום 8/6/17 ללא נוכחות הצדדים.

1.1.3. נמסרו לידי המסמכים הבאים:

1) חוות דעת שמאי המבקש מתאריך 22.2.2017.

2) שומת המשיבה מתאריכים 11.6.2013 ו- 6.11.2016.

3) תגובת המשיבה מיום 2.4.2017.

4) מסמכים נוספים כגון הסכמי שכירות, סקר חניונים ונסח טאבו.

2. <u>מועדים הקובעים</u>

דר' גד נתן - D.M.D., שמאי מקרקעין, משפטן - LL.B
שמאי מכריע
שרון גל דרור-שמאית מקרקעין

תכנית	המועד הקובע
אישור השימוש החורג	20.3.2013

3. <u>פרטי המקרקעין</u>

גוש - 6920

חלקה - 61

שטח חלקה רשום- 650 מ"ר

מהות הנכס - מגרש ריק ביעוד מגורים, מסחר ותעסוקה המשמש כחניון מסחרי.

הבעלות בחלקה - פרטית

כתובת - רח' השחר 2 פינת גרוזנברג 4, תל אביב

4. <u>תאור הנכס והסביבה</u>

4.1. <u>הסביבה</u> – רח' השחר פינת גרוזנברג נמצא בדרום העיר תל-אביב, בפאתי שכונת נווה צדק ובסמיכות למגדל שלום מאיר. הסביבה מהווה סביבה ותיקה ומבוקשת לשימושי מגורים, מסחר, משרדים ומוקדי בילוי. בסביבה קיימת מצוקת חניה.

הפיתוח הסביבה מלא.

4.2. <u>הנכס</u> – הנכס נשוא השומה מהווה חלקה 61 בגוש 6920 בשטח רשום של 650 מ"ר, המשמשת בפועל כמגרש חניה.

צורת החלקה לא רגולארית, בעלת חזית לרח' השחר 2 וגרוזנברג 4.

החלקה מיועדת עפ"י תכניות בתוקף למגורים, מסחר ותעסוקה. בתקופת הביניים מבוקש היתר לשימוש חורג לשימוש כחניון מסחרי.

5. <u>המצב התכנוני – יובאו תכניות רלוונטיות בלבד</u>

5.1. **<u>מצב קודם</u>**

5.1.1. <u>תכנית מס' 1200</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2123 בתאריך 3/7/75 .

הנכס מיועד כשטח תכנון בעתיד.

לא תורשה כל בניה לפני אישור תכנית מפורטת. תנתן אפשרות בניה אם יתברר כי המבנה או המבנים המבוקשים לא יפריעו לתכנון העתידי- סע' 14 לתקנון.

5.1.2. <u>תכנית מס' 1/ב/2615[1] – מתחם יצחק אלחנן מזרח</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6851 בתאריך 3.8.2014.

התכנית מסווגת את החלקה ביעוד "מגורים מסחר ותעסוקה".

מס' מגרש	-	2
שטח המגרש	-	2,081 מ"ר
שטח עיקרי	-	16,416 מ"ר
שטח עיקרי למרפסות	-	10% מהמ"ר העיקרי
שטח שירות עילי	-	11,300 מ"ר
שרות תת קרקעי	-	26,000 מ"ר
יח"ד	-	89 יח"ד
מס' קומות	-	עד 33 קומות ובנוסף קומה אחת טכנית מעל קומות קרקע מסחריות. גוש תחתון מורחב על ארקאדה הכולל עד 6 קומות מעל שתי קומות הקרקע עד לגובה מירבי 36.25 מ' מעל פני הים.
מבנה להריסה	-	כל המבנים בתחום התכנית, למעט המבנה לשימור, ייהרסו. הריסת המבנים בכל מגרש תובטח וזאת כתנאי להוצאת היתר בניה באותו מגרש.

תנאים להוצאת היתר בניה למגרש 2 :

התחייבות לפינוי כל השטחים המסומנים להרחבת דרך ולזיקת הנאה בתחום התכנית.

הכנת חוו"ד אקוסטית לאישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב-יפו.

[1] תכנית זו החליפה בהוראותיה את תכנית תא/2615/ב שהיתה בתוקף בתאריך 7.3.2012 ונדחתה בתאריך 15.1.2013.

5.2. **<u>מצב חדש</u>**

5.2.1. בתאריך 20/3/13 נדונה ואושרה בקשה לשימוש חורג מתב"ע לעסק של חניון פתוח בשטח של 550 מ"ר ל – 16 חניות (מתוכם 1 לנכים) עד לתאריך 31.12.2014 או עד מימוש התכנית.

6. <u>הזכויות במקרקעין</u>

6.1 נסח - עפ"י העתק רישום מפנקס בתים משותפים בלשכת רישום מקרקעין תל אביב-יפו מס' 106240 מתאריך 24.3.2016 הזכויות בחלקה 61 בגוש 6920 רשומות ע"ש:

תאריך	מהות הפעולה	הבעלים	החלק בנכס
27.5.1997	תיקון בעלות לאחר הסדר	מני משה	87/400
27.5.1997	תיקון בעלות לאחר הסדר	מני שלום	87/400
4.3.2003	ירושה	מני משה	1/50
4.3.2003	ירושה	מני שלום	1/50
2.8.2006	צוואה	מני אריאל	19/240
2.8.2006	צוואה	מני דניאל	19/240
2.8.2006	צוואה	מני רות	19/240
10.12.2015	תיקון רישום	איזיגון כרמלה בוליסה	107/400
10.12.2015	תיקון רישום	איזיגון כרמלה בוליסה	1/50

<u>הערות</u>:

בתאריך 27.5.1997 נרשמה הערה על הפקעת חלק מחלקה – סעיף 19 לטובת עיריית תל אביב-יפו על שטח של 98 מ"ר (ראה ילקוט פרסומים מס' 3301 מיום 13.2.86).

6.2 <u>חוזה שכירות</u> – חוזה שכירות מיום 11.7.2012, בין פרופ' משה מני, יורי דר' אלינו מני, מר שלום מני, גב' כרמלה איזיגון (להלן: "המשכיר"), לבין שמעון דואני (להלן: "השוכר").

עפ"י החוזה תקופת השכירות הינה לתקופה של 18 חודשים החל מיום 1.7.2012 ועד ליום 31.12.2013 ועד בכלל למטרת מגרש חניה למכוניות.

דמי השכירות עבור 6 החודשים הראשונים יהיו בסך 11,000 ₪ בתוספת מע"מ.

דמי השכירות עבור 12 החודשים האחרונים יהיו בסך 11,200 ₪ בתוספת מע"מ.

7. <u>גורם ההשבחה</u>

אישור הבקשה לשימוש חורג, ע"י ו' המשנה לתו"ב מיום 20/3/13, עד ליום 31/12/2014 או עד יום הוצאת היתר בניה המוקדם מבין השניים..

8. <u>עקרונות ושיקולים בהערכה</u>

בבואי להעריך את ההשבחה הנובעת מאישור שימוש חורג לתכנית שלעיל הבאתי בין היתר את העקרונות והשיקולים הבאים:

8.1. הבאתי החשבון את מיקום הנכס.

8.2. הבאתי בחשבון המצב התכנוני החל על הנכס.

8.3. הבאתי בחשבון את השימוש היעיל והטוב ו/או הבינוי הקיים בנכס בכל תאריך קובע.

8.4. הבאתי בחשבון השבחה בגין אישור שימוש חורג למועד הקובע 20/3/13.

8.5. הבאתי בחשבון את תקופת השימוש החורג, החל מיום 20/3/13, וכלה ביום 31.12.2014 ובסה"כ 21 חודשים.

8.6. הבאתי בחשבון כי החניון מופעל ע"י גורם שלישי.

8.7. הבאתי בחשבון הוראות החוק והפסיקה.

8.8. הבאתי בחשבון המצב המשפטי כאמור לעיל.

8.9. הבאתי בחשבון עסקאות לתאריך הקובע, בהתאמות הנדרשות.

8.10. הבאתי בחשבון שומות הצדדים וטענותיהם.

9. <u>שומות הצדדים טיעוניהם והכרעה</u>

מהות ההשבחה: אישור שימוש חורג מתכנית לחניון

המועד הקובע: 20/3/2013

<u>שמאי המשיבה</u> – הביא בחשבון את השיקולים הבאים:

דחיה במימוש זכויות הבניה במגרשים ריקים נובעת מגורמים אובייקטיביים עצמאיים חיצוניים או פנימיים, המצטברים בהשפעה כוללת על גורם הזמן כדלקמן:

א. עמידה בתנאים להוצאת היתר בניה ובכלל זה פינוי המחזיקים מחלקות 60 ו- 62 והריסת המבנים.

ב. פתרון בעיית המושע במגרש (25 פרטיים).

ג. חתימה על הסכמי שכירות/מכירה מוקדמים, המהווים תנאי מותלה לקבלת ליווי בנקאי לפרוייקט בניה.

ד. השהייה נורמלית עד לקבלת אישור מימון בנקאי.

ה. השהייה נורמלית עד לקבלת היתר בניה (זמן הכנה, הערות מח' רישוי, המתנה לועדות רישוי ומילוי הנחיותיהן).

מסקנה: בתקופת "האבטלה החיכוכית", השימוש החורג מאפשר לנצל את מגרש הבניה בנכס לשימוש ביניים לעסק של חניון פתוח המניב לבעלים הכנסה במסגרת אישור שימוש חורג באופן שאלמלא אישור השימוש החורג ההכנסה מהנכס הנדון היתה אפס.

משך תקופת השימוש החורג – 21 חודשים.

עקרון השומה – שווי ההשבחה הינו הפרש שווי השימוש בנכס במצבו הנוכחי (כמגרש ריק) בתוקפת השימוש החורג בין השימוש המותר במצב תכנוני חדש לבין השימוש המותר במצב תכנוני קודם.

הפרש זה מחושב בשיטת הוון הכנסות לפי שיעור היוון של 6%.

<u>שמאית המבקשים</u> – קובעת כי לא נוצרה השבחה בנכס עם אישור השימוש החורג וזאת מהסיבות הבאות:

א. תכנית תא/1200 אשר חלה, בחלק מהזמן, על הנכס, קובעת כי הוראות תכנית "ל" אשר חלה מעבר לירקון, חלות בתחום תכנית זו, אלא אם קיימת סתירה בין התכניות.

השימוש כחניון ציבורי אפשרי מכח הוראות תכנית "ל" לגישת הועדה וכראיה אישרה הועדה המקומית שימוש לחניון ציבורי בחניון הציוד לשדה התעופה דב.

ב. כחלופה לסעיף א', התבססה על הלכת קלדרון שקובעת כי במצב הקודם יש להעריך את שווי הנכס בהתאם לשימוש המיטבי במועד אישור השימוש החורג ואילו במצב החדש השווי יהיה סכימה של תזרים ההכנסות הצפויות בתקופת השימוש החורג בתוספת שווי הנכס בדחיה לתקופת השימוש החורג.
בענין קלדרון מאבחנת הועדה מהם מצבים של "אילוץ אוביקטיבי" מונע או מעכב מימוש הזכויות הבלתי מנוצלות לתקופת ביניים.

הכרעה

לפנינו חלקה ביעוד מגורים, מסחר ותעסוקה, ועליה חלה תכנית בנין עיר זמינה המיעדת את החלקה ל"מגורים, מסחר ותעסוקה". בחלקה קיימים גורמים המעכבים את יכולת מימוש הזכויות בזמן "0" ולכן, הוגשה בקשה לשימוש חורג בחלקה לתקופת ביניים לשימוש חניון וזאת במטרה למקסם את התמורות מהקרקע עד ליכולת מימוש הזכויות.

המחלוקת במקרה דנן היא האם בעקבות אישור השימוש החורג לחניון לתקופה ביניים, **עלה שווי הקרקע?**
כידוע היעוד והשימוש כחניון הינו שימוש נחות מהשימוש בהתאם ליעוד התכנוני של המקרקעין (מגורים, מסחר ותעסוקה). רק אם שווי הקרקע עלה ניתן לגבות היטל השבחה.
טוען שמאי המשיבה כי בתקופת ביניים, בה לא ניתן לממש את הזכויות עפ"י יעוד הקרקע, אישור שימוש חורג מניב לבעלים הכנסה באופן שאלמלא אישור השימוש החורג, ההכנסה מהנכס הנדון היתה אפס.
מנגד, טוענת שמאית המבקשים כי לא נוצרה השבחה ומבססת את קביעתה על סמך תכניות תקפות ועל סמך פסיקת ו' ערר בעניין קלדרון[2], שאומרת כי במצב הקודם יש להעריך את שווי הנכס בהתאם לשימוש המיטבי במועד אישור השימוש החורג ובמצב החדש השווי יהיה סכימה של תזרים ההכנסות הצפויות בתקופת השימוש החורג בתוספת שווי הנכס בדחיה לתקופת השימוש החורג.
אני חולק על טענת שמאית המבקשים כי בתכנית "ל" החלה בתחומי תכנית תא/1200 , הותר חניון. זאת מאחר ואין יעוד או תכלית "מגרש חניה" או יעוד דומה בתכנית "ל" , והתכנית אוסרת כל שימוש אלא לפי התכליות המותרות בה (ס' 34). נהפוך הוא, בתקנון תכנית "ל" בסעיף 32 (ע) נקבע:

"בשדה התעופה הנוכחי ששטחו מותחם בקו אדום מרוסק בתשריט אסור להקים בניינים או לבצע איזו שהם עבודות פתוח, למרות קביעת יעודו של השטח בתשריט, <u>פרט לעבודות הכרוכות בפעולות שדה התעופה או עבודות אחרות לצרכים ציבוריים</u>".

ובסעיף 31 (א) נקבע:

[2] ערר (ת"א) 85171/13 **הועדה המקומית לתכנון ובניה חולון נ' קלדרון יצחק**, נבו 14/8/16

"בהסכמתה של הועדה המחוזית להרשות להשתמש בקרקע כזאת או בבנין כזה לכל תכלית שלא סומנה ברשימת התכליות באותו אזור ומתוך כפיפות לתנאים שיהיו נראים לה בהתחשב בתכונת הסביבה שבה נמצאים הקרקע או הבנין, כפי שנקבע בתכנית הזאת."

דהיינו, אישור החניון בסמוך לשדה התעופה אושר כשימוש משלים לשדה התעופה ולא כחניון עצמאי מסחרי.

האם עלה שווי הקרקע? לדעתי התשובה חיובית ואפרט:

להבנתי, שוויה של הקרקע ביעודה על פי תכניות בנין עיר תקפות מגלם בתוכו את השיהוי הנובע מפרק הזמן בין בקשה להיתר בניה ועד קבלתו.

לכן שווי קרקע עם היתר בניה, יהיה גבוה משווי קרקע ללא היתר בניה ולמצער, השווי יהיה זהה.

רוצה לומר, אם כן, כי לאורך ציר הזמן בין תחילת ההליך הרישוי ועד קבלת ההיתר בפועל שווי הקרקע יהיה יציב עם נטיה לעליה, עד השווי המירבי כקרקע זמינה עם היתר בניה. ניתן לראות במצב הקרקע על ציר הזמן עד קבלת היתר, כמימוש חלקי של הזכויות-פוטנציאל, עובר לשווי.

כמו בכל תכנית, קיימים בתקנון תכנית תא/2615/ב/1 החלה על החלקה, קיימים סעיפים אשר מהווים תנאי הכרחי לקבלת היתר בניה. תנאים אלה הם חלק מהגורמים הקובעים את פרק הזמן עד קבלת ההיתר, ובמילים אחרות, מהווים אילוץ אובייקטיבי לדחיית מימוש הזכויות בחלקה ובכך משפיעים על שווי הקרקע בתקופת הביניים עד קבלת ההיתר.

בתקופת הביניים, אישור השימוש חורג, מאפשר שימוש ביניים, במקרה דנן חניון מסחרי. שני ההליכים מייצרים יחדיו השבחה וזאת מהטעם ששניהם, בקשה להיתר עד אישורו-כשווי מימוש חלקי, עליו נוסף שווי השימוש כחניון, כאשר ההליכים הללו מתנהלים במקביל ואחד אינו חוסם ו/או משנה את האחר.

מחד <u>עומדת קרקע ריקה בשווי "מימוש חלקי"</u>, עד קבלת היתר בניה, הנמוך ממלוא שוויה, לעומת קרקע בשווי זה אך מניבה תוספת שווי ע"י הכנסה בגין שימוש הביניים.

אין הסיטואציה דומה לשימוש חורג, לדוגמא, מדירת מגורים למשרד, בו המשרד הינו שימוש נחות. בדוגמא זו, השינוי הוא שינוי יעוד הנכס לשימוש נחות ולא לשימוש ביניים, עד מימוש כל פוטנציאל השווי. שווי דירת המגורים הינו כשווי מימוש מלא, וכל שימוש אחר, נחות, יפחית את שוויה. במצב דנן, השימוש <u>אינו אלא שימוש ביניים עד מימוש מלוא הפוטנציאל והשווי</u>, ולא שימוש אחר הפוגע בשווי הנכס.

הייתי מסכים לדעת שמאית המבקשים, אילו היה בידי הבעלים היתר בניה, ואז היו מבקשים שימוש חורג לחניון, אשר חוסם ועוצר את האפשרות לקיומו של ההיתר. כאן היה מקום להניח כי נתקיימה פגיעה בשווי. אך לא היא.

בפס"ד עא (ת"א) 28793-07 הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו נ' חניוני מאיה בע"מ, נקבע כדלקמן:

"מעת שלא ניתן לנצל את השימוש המיטבי במימוש תכנית קיימת, אז השימוש המיטבי יתייחס לשימוש המיטבי בתקופת הביניים, גם אם שימוש מיטבי זה נופל באופן משמעותי מאותו שימוש מיטבי מקסימאלי, אשר לאותה עת לא ניתן ליישמו. מכל מקום, לא ניתן לקבוע כאילו בגין השימוש המיטבי בתקופת הביניים, שהוא זה האפשרי לאותה עת, יש לשלול קביעה של השבחה."

בנקיטת פרדיגמה זו, יתקיים הרציונל של "צדק חלוקתי" בהיטל ההשבחה כפי שנאמר לא אחת, המתעשר מהחלטת הציבור, יחלוק את עשרו עם הציבור[3].

לאור האמור לעיל, אין רלוונטיות לקבוע את שווי הקרקע על פי היעוד התכנוני התקף מאחר ושווי זה מתקזז בשני המצבים. במקרה זה שאין שווי הנכס נפגע משימוש הביניים, אלא להיפך, נוספת לו הכנסה מחניון או שימוש אחר מניב, הכנסה זו מהווה תוספת לשווי הקרקע.

ההשבחה תיקבע ע"י היוון זרם ההכנסות הצפוי בשיעור היוון המגלם את האופי המסחרי בתוספת מרכיב סיכון וסה"כ 7%.

<u>ערכי קרקע</u>

כאמור, שמאית המבקשים קבעה שאין השבחה ולא הציגה תחשיב ואילו שמאי המשיבה הציג תחשיב, בו שווי מצב קודם מתקזז עם שווי מצב חדש ואילו ההשבחה נובעת מהיוון של דמי שכירות למקום חניה בסך 550 ₪, עבור 16 מקומות חניה במקדם היוון של 36.17 וקיבל השבחה בסך 318,300 ₪.

לאור העובדה כי בעלי הזכויות בקרקע משכירים את החניון ולא מפעילים אותו באופן עצמאי, שווי ההשבחה יחושב ע"י היוון התמורה החוזית עבורם המשקפת את שווי הקרקע לחניון עבורם בתקופת הביניים.

<u>הסכמי שכירות לחניונים שהוצגו ע"י שמאי המשיבה</u>:

- בתאריך 11.7.2012, נחתם חוזה שכירות לנכס נשוא השומה, לתקופה של 18 חודשים ועד ליום 31.12.2013, דמי השכירות בסך 11,000 ₪ בתוספת מע"מ כדין עד ליום 31.12.2012 ו- 11,200 ₪ החל מיום 1.1.2013 ועד 31.12.2013 בתוספת מע"מ כדין.

[3] דנא 3768/98 **קריית בית הכרם בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ירושלים**, פ"ד נו(5) 49, 97 - מאגר נבו)

- בתאריך 13.12.2011 נחתם הסכם שכירות למטרת ניהול חניון בשטח של כ- 2 דונם, ברח׳ אלנבי, בן-יהודה ופינסקר בתל אביב לתקופה של 36 חודשים, המסתיימים ביום 31.12.2014 תמורת דמי שכירות חודשיים בסך 120,000 ₪ בתוספת מע״מ.
- בתאריך 24.1.2012 נחתמה תוספת לחוזה להפעלת חניון למגרש בשטח 4,600 מ״ר ברח׳ לינקולן 12 בתל אביב ועליו מבנה בן 4 קומות המשמש כמגרש חניה לתקופה של 60 חודשים, תמורת דמי שימוש בסך 25,000 ₪ לחודש בתוספת מע״מ.

<u>סקר שוק לדמי מנוי חודשי למקום חניה בסביבת החניון נשוא השומה</u>:

ברח׳ גרוזנברג 16, עלות מנוי חודשי בסך 800 ₪ + מע״מ.

בחניון רוטשילד 1, עלות מנוי חודשי בסך 1,000 ₪ כולל מע״מ.

הכרעה – מניתוח הסכמי השכירות לקרקע בשימושי חניון שהוצגו ע״י שמאי המשיבה וביצוע סקר חניונים בסביבת הנכס נשוא השומה, עולה כי שומת הועדה נעשתה על הצד הזהיר ואין לי אלא לקבלה.

10. <u>הערכה</u>

לאור השיקולים והעקרונות, שהובאו לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה בגין אישור השימוש חורג מיעוד ״מגורים מסחר ותעסוקה״ ליעוד כחניון ציבורי, לתקופת ביניים של 40 חודשים, הינה בסך של **207,800** ₪ **והיטל השבחה בסך 103,900** ₪, למועד הקובע 20/3/13.

ולראיה באתי על החתום,

דר׳ גד נתן – שמאי מכריע